



BERTRAND ROPRAZ,  
RESPONSABLE DE SUCCURSALE DE MONEYPARK, FRIBOURG & BULLE

# Peut-on rompre son prêt sans pénalité?

A la suite de la mise en place du financement hypothécaire lors de l'achat d'un bien, les acquéreurs sont tenus de respecter certaines obligations envers l'établissement financier choisi. Qu'arrive-t-il lorsque les propriétaires sont contraints de vendre leur bien immobilier en cours de contrat de prêt et ainsi de résilier leur taux fixe avant l'échéance initialement prévue? La plupart des établissements financiers calculent une pénalité ou une indemnité de sortie (également appelée dédite) en cas de rupture d'un contrat hypothécaire à taux fixe. Cette pénalité dépend du taux de refinancement, de la marge appliquée au client, du rendement du réinvestissement de l'établissement financier, ainsi que des frais administratifs.

Quelles possibilités s'offrent à vous afin d'éviter le paiement de cette dernière?

Vous pouvez transférer votre prêt hypothécaire en cours sur un nouvel objet immobilier, pour autant que le financement soit au moins de la même valeur et que l'estimation du nouveau bien le permette. Ainsi, vous ne payerez pas de pénalité et poursuivrez vos relations avec le même établissement.

Il est également possible de transférer les conditions hypothécaires en vigueur au nouvel acquéreur de votre bien, à condition que sa situation financière le lui permette et que l'établissement financier accepte de lui octroyer ce financement.

Vous pouvez conclure une assurance de protection en cas de vente de votre bien immobilier. Celle-ci se traduit souvent par une majoration de votre taux fixe. Soulignons que quelques établissements financiers incluent automatiquement cette assurance dans leur contrat-cadre hypothécaire.

Vous pouvez également ajouter la pénalité au prix de votre bien immobilier. C'est ainsi le nouvel acquéreur qui en supportera



**Il arrive parfois que les propriétaires souhaitent renégocier leur prêt hypothécaire en cours de contrat, pour par exemple profiter d'un nouveau taux plus avantageux.**

le coût. Dans ce contexte, la pénalité sera par la suite déductible de l'impôt sur le gain immobilier.

En plus de ces différents cas de figure, il arrive parfois que les propriétaires souhaitent renégocier leur prêt hypothécaire en cours de contrat, pour par exemple profiter d'un nouveau taux plus avantageux. A condition de rester auprès du même partenaire financier, il est alors possible de diluer la pénalité dans le

nouveau taux d'intérêt. Une majoration du taux du jour sera appliquée.

Qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une vente immobilière ou d'une renégociation de votre hypothèque, la rupture d'un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe peut engendrer des frais importants. Il est vivement recommandé de bénéficier de l'accompagnement d'un spécialiste, afin d'anticiper ce changement et de choisir la solution la plus adaptée à vos besoins. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch